

“中古の時代”到来! 人気物件を徹底調査

10月16日号

別冊

中古を
買ひ
売りに
強い
住を
ローン
却税
etc.

6つのキーワード
お宝物件を発掘!
後悔しない購入テクニック
「瑕疵保険」が中古の未来を変える!?

マンション 戸建て

最強の中古を探せ!

極上物件の
選び方
完全ガイド

主要駅別中古マンション売買単価・利回り一覧
首都圏&近畿圏中古マンション比較

中古+リフォームで
理想の新生活!
リノベーションの
実例と可能性を探る
個人間売買が拓く
中古取引の新時代

徹底調査!
「買い頃」物件はここだ!
格付け上位マンションの「いま」

週刊
ダイヤモンド
別冊 2010年10月16日号から抜粋

優良ストック住宅推進協議会

中古の時代の近未来仲介モデル スムストック査定方式の 実績に着目する



優良ストック住宅推進協議会 [スムストック]

SumStock

優良ストック住宅推進協議会

中古の時代の近未来仲介モデル スムストック査定方式の実績に着目する

中古の時代到来との呼び声が高く、市場は活発に動き始めているが、その先にあるストック型社会とはどんなものなのだろうか。その答えを提示しようのがスムストック査定方式。2年の実績の中に成功モデルが読み取れる。

スムストックという言葉を開いたことがあるだろうか。

2年前、戸建てを扱う大手ハウスメーカー9社が集まり、各社の中古住宅を円滑に流通させるためのブランドをつくった。それがスムストックだ。

参加企業はのちに10社となり、スムストック査定方式と呼ばれる優良ストック住宅推進協議会の中古住宅査定基準は、着実に広まりを見せつつある。

「セキスイハイムやヘーベルハウスなどわれわれハウスメーカーがつくったストック住宅は、推定で200万戸とされています。ところが各メーカーの系列不動産が取り扱っている数は、10%程度でしかない。ほとんどが系列外の大手不動産会社や地元不動産会社で媒介されて

おり、安価な木造住宅と同じ価値判断で取引されている。これは問題だという意識から、スムストックの発想は生まれまし

た「優良ストック住宅推進協議会事務局長・中林昌人氏」

何が問題かというと、ハウスメーカーの家はどれも、きちんとメンテナンスさえしていれば、優に50年以上住めるつもりを出される際、それがまったく評価されていなかった。2000万円で買った建売住宅も、3500万円で建てた注文建築も査定は同じ……それはおかしい、というのがきっかけである。

「中古住宅購入時のクレーム例をみても、現況有姿での取引は問題が多い。その改善を図ろうとしたのです」(中林氏)

住宅建築のプロが考えた査定方式

「現況有姿」とは、あるがままの姿、という意味だ。中古住宅の取引の場合、現況有姿(リフォームしないまま)での取引のほうが一般的。それを仲介するのは建築の専門的な知識がない不動産会社だから、売買は取り持った物件の品質は問わない、という傾向が強かった。

さらには2000年ごろまで、不動産取引には根強い右肩上がりの土地神話があった。土地は、持っているだけで必ず値上がりする。だから、それを売ってもっといい家に住みかえればいい、という発想だ。そこには、建物を長く大切に使うという考え方が入りこむ余地がない。

しかし、時代は変わって土地神話は崩れ去った。住宅の資産価値を落とさないためには、建物の品質をきちんと評価し、良

好な維持管理に努めねばならぬようになってきた。

そんな時代の変化をいち早く感じ取り、世の中を変える「鍵」は「中古住宅の査定」にあると

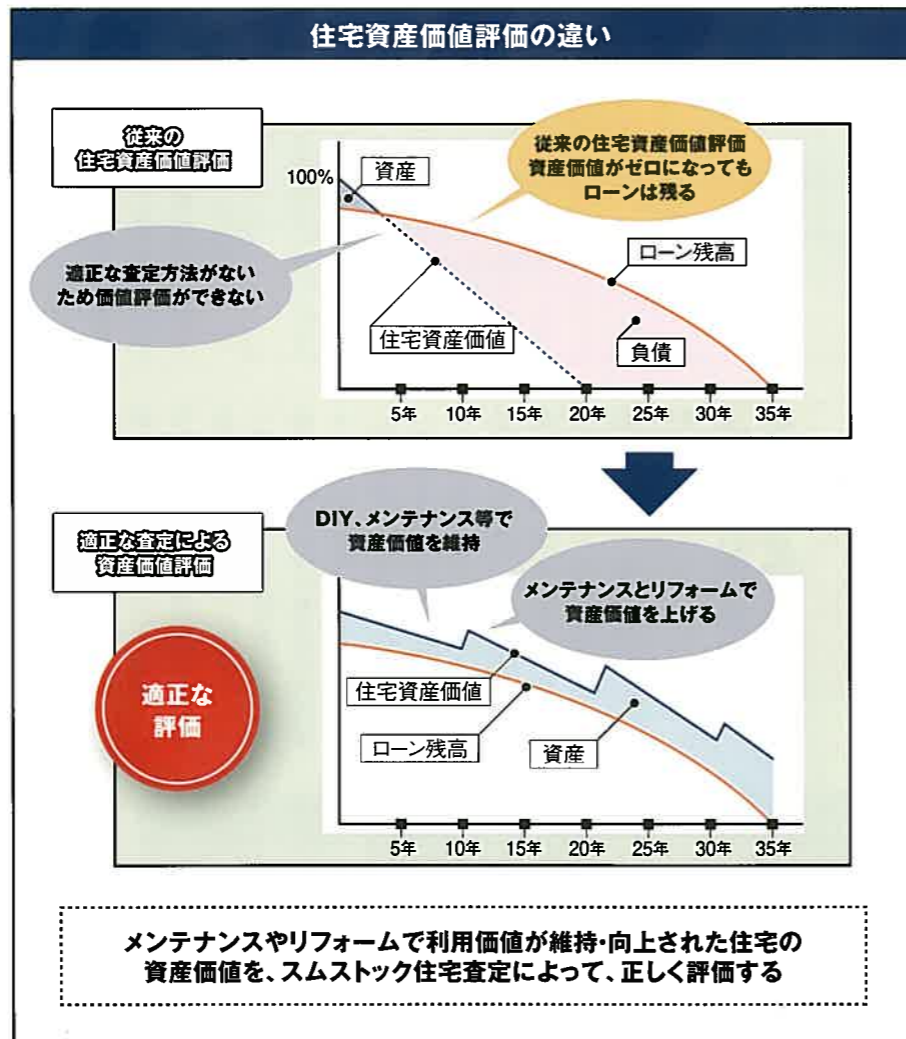
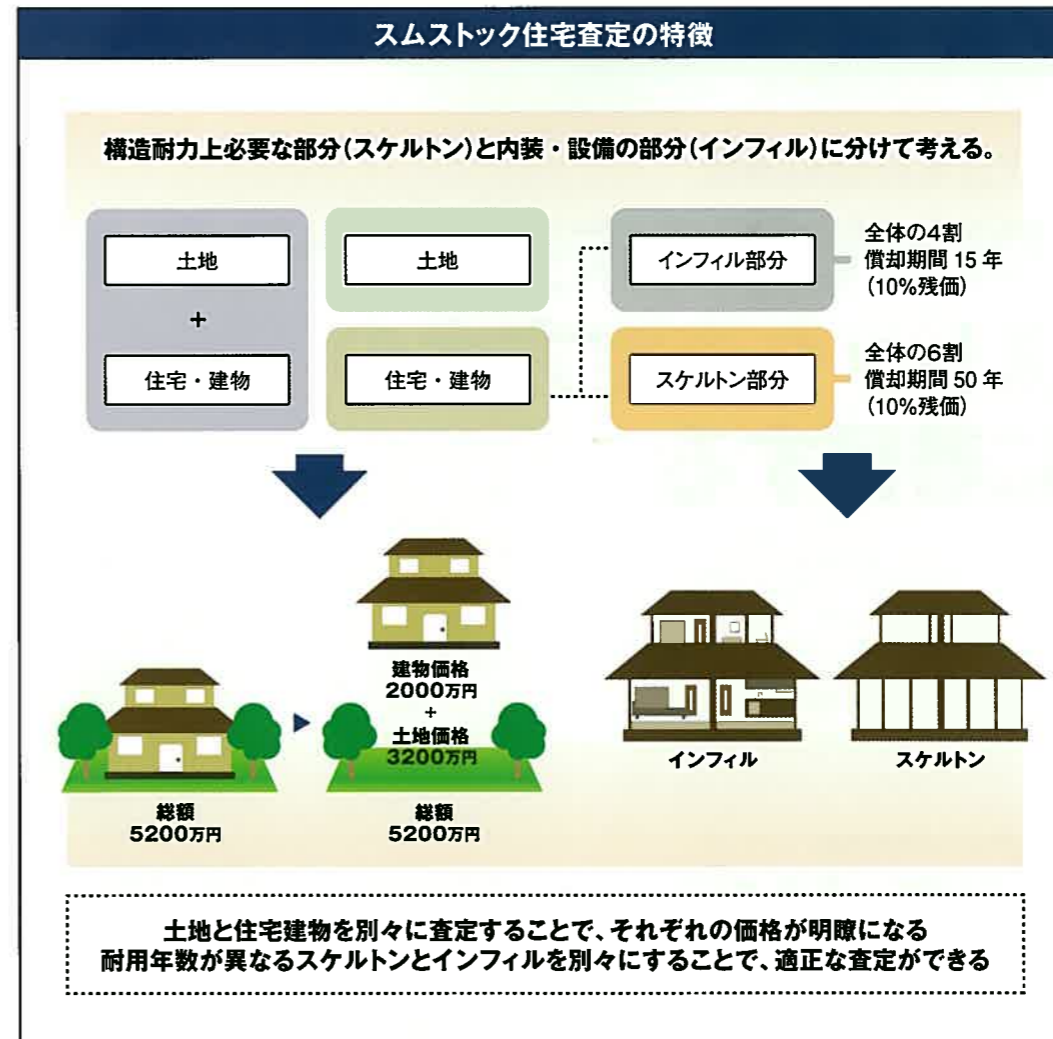
考えて、同協議会は査定に基づく準作りに乗り出したのだ。「最初にスムストック住宅を定義しました。スムストック住宅とは、①50年以上のメンテナンスプログラムがある家、②そのプログラムにのっとって定期点検とメンテナンスを行なった家、③一定の耐震基準を満たした家という、3条件をクリアしたものです」(中林氏)

土地と建物、骨格と内装を別査定

今後、長期優良住宅が普及するに伴い、日本のストック住宅の質的向上が見込まれているが、現時点ですでに近未来的な「ストック住宅に求められる高



優良ストック住宅推進協議会事務局長 中林昌人氏



品質を確保していることが、スムストック住宅の特徴。そうしたスムストック住宅を、協議会の資格を持ったスムストック住宅販売士が査定していく。その際、建物査定についてはスケルトンとインフィルに分けて、11項目に及ぶ視点で細かく査定していく。

市場で一般的な査定方法をガラリと変えたことになる。

構成メンバー

【ハウスメーカー】(50音順)

- 旭化成ホームズ
- エス・バイ・エル
- 住友林業
- 積水化学工業
- 積水ハウス
- 大和ハウス
- トヨタホーム
- パナホーム
- ミサワホーム
- 三井ホーム

【関連不動産会社】(50音順)

- 旭化成不動産
- エス・バイ・エル不動産部
- 住友林業ホームサービス
- セキスイハイム不動産グループ
- 積和不動産グループ
- トヨタすまいるライフ
- 日本住宅流通
- パナホーム不動産
- ミサワホームグループ
- 三井ホームエステート

価値ある中古住宅の価値を認める作業

千差万別、外見からだけではわからない中古住宅の価値を査定するというのは、きわめて難しい作業だ。その体系化には時間がかかるが、専門家集団である優良ストック住宅推進協議会は、爾々と作業を進めていった。「構造躯体のスケルトン部分を6割、内装設備のインフィル部分を4割として、スケルトンは償却期間を50年、インフィルは15年としました。その前提として、対象となる住宅を現在再

建築した場合いくらになるか(再調達価格)という、保険で用いられる計算方法を導入しました。このほか採光や通風はどうかという機能性、間取りが替えられるかという可変性なども評価します(中林氏)

ここまで細かく査定する方式は、もちろんほかにはない。あまりに細かいので、現場の仲介担当者から反発があったのではなにかと聞くと、「当然ありません」といいます。

「従来の仲介担当者の業務スタイルは、土地の相場観が前提で、このエリアで築何年の物件はいくらという、想定価格に物件を

落とす込むものでした。担当者からすると、売れなかつたらお客さんに悪い、売らねばならないというのがあったのだと思います。しかし、そうではない、本来もっと価値があるものを、価値がないように扱って売るのは不合理だと説得することから始まりました(中林氏)

同協議会では研修を行ない、試験のうえにストック住宅販売士を認定している。この資格がないと、ストック住宅の査定はできない。

ストック住宅販売士は宅建と同じく、5年ごとに更新となる。販売士は順調に増え続け、今年7月末現在で962人に達している。

ストック物件は坪単価10万円向上

宅地建物取引主任者の資格を持つ各ハウスメーカー系列の不動態会社の仲介担当者に対し、

ストックの査定計算式

$$\text{査定額} = (A1 \times B1 + (A2 \times B2 \times F + G)) \times C \times D \times E \times H \times I - J$$

A=再調達価格(A1・A2)	査定対象の住宅を現在、再建築した場合の価格(取得率×倍率)。A1=スケルトンは取得費の60%。A2=インフィルは40%
B=現価率(B1・B2)	流通耐用年数に見る現在価値 ※流通耐用年数とは、流通市場において、住宅として価値が存在する年数。B1スケルトンにおいては50年。B2インフィルにおいては15年
C=機能性調整率	収納の割合、通風、採光、動線、視界や浴室乾燥機など付帯設備を評価
D=可変率	将来に向けての間取りの可変性を評価
E=外構補正率	建物だけではなく、外構を含めた外部空間を評価
F=観察補正率	内装・設備などの維持管理の状態を購入者の視点で評価
G=リフォーム加算	築年数が古くリフォームされている場合は、残存価値を計算し金額を加算
H=建物市場性比率	売却時の社会的ニーズ、地域的なニーズなどを勘案し評価
I=短期売却調整率	新築より5年未満の売却に対する特別補正
J=メンテナンス調整額	ベランダの防水および外壁の塗装の耐用年数を考慮し、償却額を差し引くための調整額

高くても高評価を得られる理由

具体的には、成約した事例を出してもらった。築29年の鉄骨2



ストック住宅診断士の研修風景

ストック住宅査定と一般査定の比較

流通耐用年数20年で査定した場合

	築年数	建物広さ	建物価格	一般査定価格	価格差
鉄骨2階建て	築29年	約43坪	462万円	0万円	462万円
鉄骨2階建て	築25年	約28坪	380万円	0万円	380万円
鉄骨2階建て	築22年	約39坪	539万円	0万円	539万円
鉄骨2階建て	築21年	約34坪	620万円	0万円	620万円
鉄骨2階建て	築18年	約37坪	755万円	196万円	559万円
鉄骨2階建て	築12年	約46坪	1380万円	997万円	383万円
鉄骨2階建て	築22年	約35坪	550万円	0万円	550万円
鉄骨2階建て	築14年	約33坪	984万円	489万円	495万円
鉄骨3階建て	築13年	約46坪	1507万円	879万円	628万円
木質系	築18年	約35坪	760万円	184万円	576万円
木質系	築16年	約35坪	720万円	335万円	385万円

メンテナンスやリフォームで利用価値が維持・向上された住宅の資産価値を、ストック住宅査定によって、正しく評価する

5年計画で成約数を9倍増に

資産価値が維持 向上することが、ストック・ブランドに直結しているのである。

「日本の持ち家ストック3023万戸のうち、流通している数は17万戸(0.6%)です。私たちがハウスメーカーの戸建てストック数200万戸も、0.6%(1万2000戸)は流通しているはずですが、ストック住宅の成約数はまだ300戸弱です(中林氏)

同協議会はこの数字から、「ストック住宅普及ののびしろは、まだまだある」と見ている。同じ売るなら、きちんと評価してもらい高く売りたい売り主と、同じ買うなら、安心できる高品質なハウスメーカーの家を望む買い主がいる。要はストック住宅の認知度を、高めていけばよい。

そのために同協議会では、積極的に広報活動を行なっている。9月初旬にはストックのすべてがわかる「3つ星流通住宅」安心して中古戸建が買える世の中に「プレジデント社」という本も出した。

今後はすべての中古住宅を安

「3つ星流通住宅」安心して中古戸建が買える世の中に



ホームページではさまざまなストック物件が紹介されている



優良ストック住宅推進協議会

●設立:2008年 ●事業内容:優良ストック住宅の定義・査定マニュアルの策定およびそれらの見直し、優良ストック住宅査定者(ストック住宅販売士)の育成および認定試験の実施、ホームページ等による優良ストック住宅および査定方式の広報・普及促進

連絡先 〒105-8450 東京都港区虎ノ門2-3-17 虎ノ門2丁目タワー
TEL.03-5521-0764 FAX.03-5521-0597
URL http://sumstock.jp

階建て、25年の2階建て、22年の2階建て、21年の2階建て……いずれも一般査定価格はゼロだ。一般査定は耐用年数20年で査定されるためである。

その同じ住宅が、ストック査定なら、462万円、620万円、539万円、620万円、755万円、1380万円、550万円、984万円、1507万円、760万円、720万円……となる。その差は歴然としている。

この「長期メンテナンスプログラム」が重要なポイントで、各社が保管している建物履歴に基づき、プログラムのもと、きちんとした点検とメンテナンスが繰り返されることで

の信頼を結ぶことにつながる。

売り主からは「査定方法に納得がいく」「透明感があってよい」と評価され、買い主からは「中古でも安心できる」「建物のメンテナンスプログラムも引き継げる」というところが高得点となっている。

高く査定したら売れないのではないかと思いがちだが、さながら、査定方法が明解であることが、売り主と買い主、双方

AsahiKASEI

SXL エスバイエル

住友林業

セキスイハイム


SEKISUI HOUSE


DaiwaHouse
Group

 TOYOTA HOME

PanaHome

 MISAWA ミサワホーム

 三井ホーム

住宅メーカー9社の参加により、
2008年7月に設立。その後10社に増え、
既存住宅の正しい価値を査定するしくみとして
[スムストック住宅]の普及に努めています。

旭化成ホームズ株式会社、エスバイエル株式会社、
住友林業株式会社、積水化学工業株式会社、積水ハウス株式会社、
大和ハウス工業株式会社、トヨタホーム株式会社、パナホーム株式会社、
ミサワホーム株式会社、三井ホーム株式会社、
及び各社のグループ不動産会社(50音順、2010年4月現在合計10社10グループ)

 優良ストック住宅推進協議会 [スムストック]
sumStock
<http://sumstock.jp>